

LOI DU 31 JANVIER 1961
SUR LES TERRAINS À BATIR À LA CAMPAGNE

Dziennik Ustaw [Journal des Lois] de 1969, n° 27, texte 216

Chapitre premier

LES TERRAINS A BÂTIR ET LEUR DÉSIGNATION

Art. 1^{er}. Les bâtiments à usage d'habitation, les bâtiments de ferme et d'enclos ainsi que ceux destinés aux services et à l'administration ne peuvent être construits que sur les terrains affectés à ce but, appelés ci-après « terrains à bâtir ».

Art. 2. 1. Les terrains à bâtir sont déterminés par les plans d'aménagement du territoire.

2. Les terrains à bâtir seront désignés pour le territoire de chaque village particulier ou comme terrains à bâtir communs pour les territoires de quelques villages limitrophes.

3. A défaut des plans d'aménagement du territoire approuvés, les terrains à bâtir sont désignés en vertu des dispositions des articles 3-6 de la présente loi.

Art. 3. 1. Le projet de désignation des terrains à bâtir est élaboré par l'organe compétent pour les questions de l'aménagement du territoire du présidium du conseil du peuple d'arrondissement de concert avec l'organe pour les questions diverses dudit présidium, et de plus, lorsqu'il s'agit de territoires miniers, de concert avec l'office des mines compétent.

2. A l'élaboration du projet participent à titre consultatif: un représentant du conseil du peuple de la commune intéressée, le maire du village et un groupe de trois personnes élues parmi les habitants du village à une assemblée du village. Lorsqu'un tel groupe n'est pas élu dans un délai déterminé, il est désigné d'office par le présidium du conseil du peuple de commune.

Art. 4. 1. Le projet de désignation des terrains à bâtir doit être provisoirement marqué sur le sol et pendant 21 jours exposé à la vue du public au siège du conseil du peuple de commune.

2. La population est informée de l'exposition du projet de la manière admise dans une localité donnée.

3. Durant l'exposition du projet, les habitants du village ainsi que les unités de l'économie socialisée et les organisations sociales intéressées fonctionnant à la campagne peuvent présenter des observations et des propositions concernant le projet. Ces observations et propositions seront examinées par l'organe compétent appelé à l'élaboration du projet.

4. Le présidium du conseil du peuple d'arrondissement approuve le projet après l'avoir examiné conjointement avec les propositions et observations dont il n'a pas été tenu compte dans le projet.

5. Avant d'être soumis à l'approbation, le projet doit faire l'objet d'un avis du conseil du peuple de la commune intéressée.

6. La résolution du présidium du conseil du peuple d'arrondissement approuvant le projet de désignation des terrains à bâtir est portée à la connaissance publique de la manière admise dans une localité donnée.

Art. 5. Les dispositions déterminant en détail les règles et la procédure d'élaboration d'un projet de désignation des terrains à bâtir, seront édictées par le ministre de la Construction et de l'Industrie des matériaux de construction de concert avec les ministres de l'Agriculture et de l'Économie communale.

Art. 6. 1. Toute modification d'étendue des terrains à bâtir désignés en vertu des articles 3 - 5 ne peut intervenir que suivant les règles et la procédure applicables à la désignation de ces terrains.

2. Un changement de la destination et du mode d'aménagement des terrains à bâtir désignés en vertu des articles 3-5 peut intervenir en vertu d'une résolution du présidium du conseil du peuple d'arrondissement, adoptée après avoir pris avis du présidium du conseil du peuple de la commune intéressée et des représentants du village dont il est question à l'art. 3 al. 2.

Art. 7. Dans des cas exceptionnels économiquement justifiés, l'organe compétent pour les questions d'aménagement du territoire du présidium du conseil du peuple d'arrondissement peut donner son consentement à la construction des bâtiments déterminés à l'art. 1^{er} hors de terrains à bâtir. Les directives- d'application de cette disposition seront édictées par le ministre de la Construction et de l'Industrie des matériaux de construction.

Chapitre 2

L'EXPLOITATION DES TERRAINS À BÂTIR AFFECTÉS À LA CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION ET D'ENCLOS

Art. 8. 1. Conformément aux besoins en matière de construction, les présidiums des conseils du peuple d'arrondissement procéderont progressivement à l'appropriation au profit de l'État des fonds appartenant à des personnes physiques et à des personnes juridiques qui ne sont pas des unités de l'économie socialisée, désignés suivant la procédure de l'art. 2 et des articles 3-6 comme terrains à bâtir affectés à la construction à usage d'habitation et d'enclos.

2. Lorsque, par suite de l'appropriation par l'État d'une partie des fonds d'une exploitation agricole, la partie restante des fonds ne pourra pas être rationnellement utilisée, cette partie sera transférée à l'État sur la demande du propriétaire (ou du possesseur originaire) de ladite exploitation, alors même qu'elle ne constituerait pas de terrains à bâtir.

3. L'appropriation par l'État des fonds déterminés aux alinéas 1 et 2 se fait de plein droit, dès le jour de publication au journal officiel du conseil du peuple de voïvodie de la résolution du présidium du conseil du peuple d'arrondissement fixant les limites des terrains à bâtir appropriés par l'État. Les fonds sont transférés libres de dettes hypothécaires et d'autres charges à l'exception des servitudes foncières inscrites au registre foncier ou dans le recueil de documents.

4. La résolution du présidium du conseil du peuple d'arrondissement dont il est question à l'ai. 3 sert de base à l'inscription au registre foncier ou dans le recueil de documents du droit de propriété de l'État sur les fonds transférés et à purger les dettes hypothécaires et autres charges éteintes conformément à la disposition de l'ai. 3.

5. Le Conseil des ministres déterminera par règlement les règles d'appropriation par l'État des terrains à bâtir.

Art. 9. 1. L'indemnité pour les fonds appropriés par l'État est fixée et versée selon les règles déterminées par les dispositions de la loi du 12 mars 1958 sur les règles et la procédure d'expropriation d'immeubles (J. des L. de 1961, n° 18, texte 94) compte tenu des dispositions de la présente loi.

2. Le présidium du conseil du peuple d'arrondissement peut fixer par résolution, pour le territoire d'un village ou d'une partie déterminée de l'arrondissement, un taux d'indemnisation pour le fonds supérieur à celui prévu par les dispositions sur

l'expropriation d'immeubles, sans que toutefois elle puisse être supérieure au prix moyen du marché. La résolution adoptée en cette matière ne peut porter sur des immeubles particuliers.

Art. 10. 1. Les propriétaires (ou les possesseurs originaires) des fonds appropriés par l'État conformément à la disposition de l'art. 8 al. 3 continuent à en jouir gratuitement aussi longtemps que l'organe pour les questions de l'agriculture du conseil du peuple d'arrondissement n'en prendre possession de fait. L'entrée en possession de fait se fait dans un délai fixé dans un avis de cet organe porté à la connaissance publique de la manière admise dans une localité donnée. Ce délai doit être calculé de façon à permettre aux personnes jouissant des fonds de faire la récolte.

2. Après l'entrée en possession de fait, l'organe pour les questions d'agriculture du présidium du conseil du peuple d'arrondissement rend une décision qui doit notamment:

- 1) indiquer les servitudes foncières qui sont maintenues en vigueur,
- 2) fixer le montant et le délai de paiement de l'indemnité,
- 3) énumérer les personnes ayant droit à l'indemnité.

3. Si le fonds était grevé de dettes hypothécaires et d'autres charges qui se sont éteintes conformément aux dispositions de l'art. 8 al. 3, l'organe pour les questions d'agriculture du présidium du conseil du peuple d'arrondissement rend une décision sur le montant de l'indemnité avant d'entrer en possession de fait de ce fonds et consigne le montant de l'indemnité au dépôt judiciaire à l'effet de son partage entre les ayants droit.

4. La décision dont il est question à l'ai. 2 sert de base à purger dans le registre foncier ou dans le recueil de documents les servitudes foncières non maintenues en vigueur.

Art. 11. 1. Après l'appropriation par l'État des terrains à bâtir affectés à la construction à usage d'habitation et d'enclos (art. 8 al. 3), l'organe pour les questions d'agriculture du présidium du conseil du peuple d'arrondissement procède au partage géodésique du terrain conformément au plan d'aménagement du territoire ou à la désignation des terrains à bâtir, effectuée suivant les dispositions des articles 3-6.

2. Après l'entrée en possession de fait par l'État, il est établi, sur proposition de l'organe pour les questions d'agriculture du présidium du conseil du peuple d'arrondissement, un registre foncier pour chaque parcelle à bâtir constituée par suite du partage dont il est question à l'ai. 1^{er}

3. Le ministre de l'Agriculture édictera des directives concernant le partage géodésique des terrains à bâtir destinés à la construction à usage d'habitation et d'enclos.

Art. 12. 1. La vente des parcelles à bâtir à des investisseurs privés, à l'exception des personnes juridiques qui ne sont pas des unités de l'économie socialisée, est effectuée par la Banque Agricole. Les personnes juridiques qui ne sont pas des unités de l'économie socialisée reçoivent les terrains (parcelles) à bâtir en usufruit perpétuel. Les terrains (parcelles) à bâtir sont transférés aux autres investisseurs en vertu des dispositions spéciales.

2. La vente d'une parcelle à bâtir destinée à une construction est effectuée contre un prix correspondant aux frais subis d'indemnisation à titre d'appropriation du fonds par l'État ainsi qu'aux frais subis d'adaptation de la parcelle (du terrain) à la construction.

3. Durant la période précédant la vente d'une parcelle à bâtir ou le transfert d'un terrain destiné à la construction, l'organe pour les questions d'agriculture du

présidium du conseil du peuple d'arrondissement peut donner cette parcelle ou ce terrain à bail.

4. Le ministre de l'Agriculture déterminera les règles et la procédure d'établissement des candidats pour l'acquisition et le bail des parcelles à bâtir ainsi que, en ce qui concerne les personnes juridiques qui ne sont pas des unités de l'économie socialisée, la procédure de concession des terrains (parcelles) à bâtir en usufruit perpétuel. De concert avec le ministre des Finances, il déterminera la procédure de fixation du prix et les conditions de la vente, de la concession en usufruit perpétuel et du bail des parcelles.

Art. 13. Sur proposition de la personne dont le fonds a été approprié par l'État, il faut transférer à son profit la propriété de la parcelle à bâtir si cette personne ne possède pas de parcelle susceptible de se prêter à une construction. Au cas où le prix de cette parcelle est inférieur au montant de l'indemnité pour le fonds approprié par l'État, le propriétaire du fonds approprié a droit à une indemnité dont le montant résulte de la différence de ces valeurs. Au cas où le prix de la parcelle est supérieur au montant de l'indemnité pour le fonds approprié par l'État, la personne qui reçoit la parcelle est tenue de payer la différence entre ces deux valeurs.

Art. 14. Sur proposition du propriétaire d'un immeuble situé hors de terrains à bâtir, le fonds peut être converti en une parcelle à bâtir en tenant compte des règles formulées à l'art. 13.

Art. 15. 1. La personne qui a acquis une parcelle à bâtir conformément à l'art. 12 al. 1, à l'art. 13 ou à l'art. 14, est tenue de commencer à construire sur cette parcelle dans un délai de trois ans et, avant de commencer la construction, d'assurer l'exploitation agricole de cette parcelle.

2. Au cas où la construction n'est pas commencée dans le délai prévu à l'ai. 1^{er}, la parcelle peut être appropriée par l'État au moyen d'une décision de l'organe pour les questions d'agriculture du présidium du conseil du peuple d'arrondissement. Dans ce cas, les sommes versées à valoir sur le prix de vente sont remboursées. Cependant, si l'acquéreur de la parcelle ne l'exploitait pas du point de vue agricole durant la période entre l'acquisition et l'appropriation par l'État, la somme remboursable peut être respectivement réduite.

Art. 16. Le ministre de l'Agriculture déterminera, de concert avec le ministre des Finances, la compétence des organes ainsi que la procédure de fixation et de paiement de l'indemnité pour les immeubles appropriés par l'État conformément à l'art. 8 et à l'art. 15 al. 2, les règles et la procédure à suivre pour la réduction des sommes remboursables conformément à l'art. 15 al. 2 et, en outre, de concert avec le ministre de la Justice, les règles de régularisation des dettes hypothécaires et des autres charges dans les cas définis aux articles 13 - 15.

Art. 17. 1. En cas de nécessité urgente de mettre en ordre la construction dans un village détruit par une calamité naturelle, le présidium du conseil du peuple d'arrondissement peut simplifier la procédure à suivre en matière de désignation et d'appropriation par l'État des terrains à bâtir, prévue par la présente loi.

2. Les simplifications dont il est question à l'ai. 1^{er} peuvent consister:

1) à réduire à 7 jours le délai prévu à l'art. 4 al. 1^{er} d'exposition du projet de désignation des terrains à bâtir ou à faire examiner ces projets à une assemblée du village au lieu de son exposition;

2) à remplacer l'avis dont il est question à l'art. 4 al. 5 par l'examen du projet à une séance commune des présidiums du conseil du peuple d'arrondissement et du conseil du peuple de commune; à cette séance une résolution doit être adoptée concernant

- a) l'approbation du projet de désignation des terrains à bâtir et
- b) la délimitation des terrains appropriés par l'État, et en outre, dans les cas d'application de l'art. 9 al. 2, une résolution concernant l'établissement d'un taux augmenté de l'indemnité pour le fonds.

Chapitre 3

DISPOSITIONS FINALES

Art. 18. Dans la mesure des besoins et des possibilités il faut utiliser pour la construction les fonds faisant partie de la Réserve des terres d'État, en réservant une superficie convenable de ces fonds sur les terrains à bâtir.

Art. 19. Avant que les terrains à bâtir ne soient pas désignés, appropriés par l'État et partagés, l'organe pour l'aménagement du territoire du présidium du conseil du peuple d'arrondissement peut, à la requête de la personne intéressée, consentir que sa parcelle soit affectée à la construction. Des directives en cette matière seront édictées par le ministre de la Construction et de l'Industrie des matériaux de construction de concert avec le ministre de l'Agriculture.

Art. 20. 1. Lorsque les fonds désignés à bâtir constituent les biens de la commune, l'assemblée du village peut décider le transfert gratuit de ces fonds aux fins de la construction.

2, Dans les cas prévus à l'ai. 1^{er} et lorsque les conditions économiques des habitants du village l'exigent, les fonds constituant les biens de la commune peuvent être échangés conformément aux dispositions sur le remembrement et l'échange de fonds.

3. Lorsque l'assemblée du village ne consent pas au transfert gratuit des biens de la commune aux fins déterminées à l'ai. 1^{er} et que l'on n'est pas en présence des circonstances permettant d'échanger ces fonds conformément aux dispositions mentionnées à l'ai. 2:

1) au cas où les biens de la commune sont grevés de droits réels des habitants du village, on procède à l'expropriation de ces droits suivant les règles et la procédure prévues par les dispositions sur l'expropriation d'immeubles, sur proposition de l'organe pour les questions de l'agriculture du présidium du conseil du peuple d'arrondissement; l'indemnité d'expropriation est versée au compte du présidium du conseil du peuple de commune et affectée à un but indiqué par les habitants du village concernés;

2) dans les autres cas, le présidium du conseil du peuple de commune, sur proposition de l'organe pour les questions d'agriculture du présidium du conseil du peuple d'arrondissement, transfère à cet organe les fonds affectés à la construction; l'indemnité correspondant à la valeur des fonds selon les prix déterminés conformément à l'art. 9 est transférée au budget du conseil du peuple de commune, en tant que revenu des biens communaux, immédiatement après l'entrée en possession de fait de l'acquéreur des fonds faisant partie de ces biens.

Art. 21. La résolution sur la désignation des terrains à bâtir n'empêche pas l'expropriation des immeubles que concerne cette résolution, en vertu de la loi du 12 mars 1958 sur les règles et la procédure d'expropriation d'immeubles (J. des L. de 1961, n° 18, texte 94).